



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Woonboerderij
Lindehoeve

LINDEHOEVE

Haarzuilens
Bochtdijk 2

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



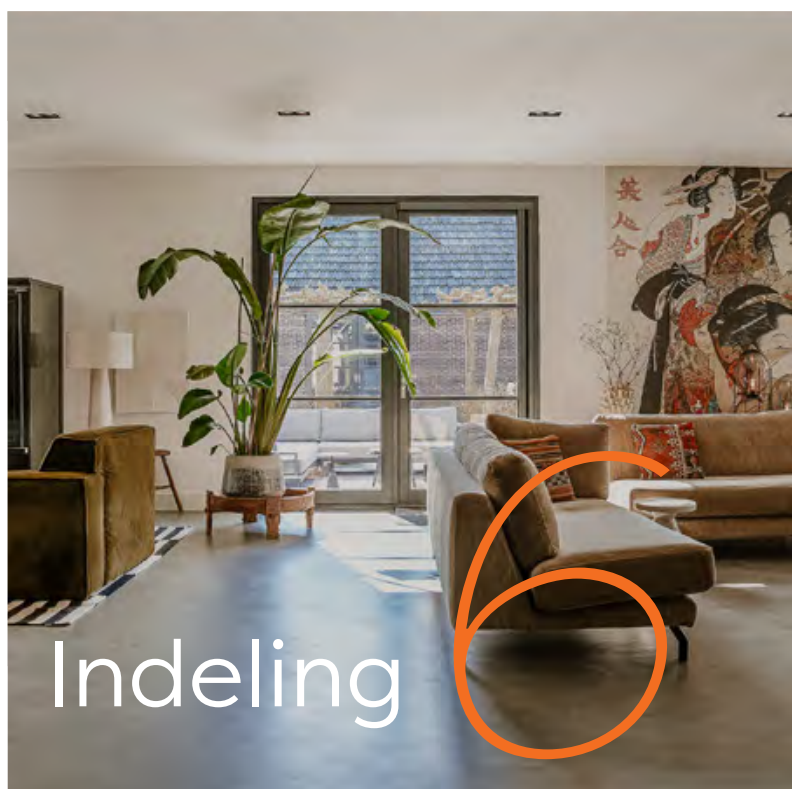
4

Haarzuilens



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

45



47

Plattegronden





Vraagprijs € 2.495.000,- k.k.

Schitterende, perfect onderhouden woonboerderij

De fraaie gevel van deze authentieke hoeve uit 1875 steekt prachtig af tegen de landelijke omgeving. De luiken, in de heraldische rood-witte kleuren van de familie Van Zuylen van Nyevelt van het tegenoverliggende Kasteel de Haar, getuigen van de rijke historie van woonboerderij 'Lindehoeve'. Het rieten zadeldak maakt het schilderachtige tafereel compleet. Warmte en geborgenheid ademen ook door het authentieke voorhuis en het moderne achterhuis. Originele elementen zoals de zichtbare gebinten in diverse kamers en de houten schouw met tegeltableau in de keuken komen volledig tot hun recht in het rijksmonument dat in 2015 volledig is verbouwd. De centrale hal in het hart van de woonboerderij is bijzonder stijlvol in het interieur verweven. Door gebruik te maken van glas en staal is de hal een verbinding die bijdraagt aan een intieme sfeer in de eetkamer, keuken en verdieping. In de living van het achterhuis, met acht hoge ramen tot aan de grond en openslaande deuren naar de tuin, rolt het buitenleven spontaan binnen. Hier geniet u van het zicht op de royale tuin waar met enige regelmaat de herten hun dartele dans uitvoeren.

Dubbele bewoning

De woonboerderij is geschikt voor dubbele bewoning. Zowel het voor- als achterhuis hebben een eigen oprit. Daarbij is er een mogelijkheid om het bestaande bijgebouw te vervangen door een nieuwe carport voor meerdere auto's in combinatie met een berging/atelier (117 m²) met plaats voor 28 zonnepanelen.

Authentieke hoeve met bijzonder interieur

Landelijk en centraal

Haarzuilen ligt aan de rand van het Groene Hart van de Randstad. Het is centraal gelegen ten westen van Utrecht. Golfclub De Haar, met 18 holes, ligt om de hoek.





Haarzuilens

Haarzuilens bestaat uit kasteel de Haar en het kasteeldorp Haarzuilens. De buurt heeft 510 inwoners en behoort tot de gemeente Utrecht. Haarzuilens ligt aan het begin van het Groene Hart van de Randstad.

Kasteel de Haar

Haarzuilens, stammend uit de middeleeuwen, was tegen het eind van de 18de eeuw een brinkdorp bestaande uit 44 woningen en een ruïne van het kasteel. Baron van Zuylen van Nyevelt erfde in 1890 de restanten van het kasteel. Samen met zijn rijke echtgenote liet hij het slot herbouwen. Het ontwerp in neogotische stijl met bijpassende gebouwen en een groot park is van de beroemde architect Pierre Cuypers. Het park werd aangelegd op de plek van het dorp. Daarom kocht de baron een stuk grond op 1,5 kilometer ten oosten van het kasteel om het dorp te laten herbouwen. In 1898 verhuisden de dorpelingen naar hun nieuwe dorp.

Brink, gracht en wal

Het nieuwe dorp heeft, net als het oorspronkelijke, een centrale brink en huizen die middeleeuws ogen. Ook is het dorp omringd door een gracht en een wal. Alle kozijnen en luiken van de

In het Groene Hart van de Randstad

huizen en de herberg werden geschilderd in de heraldische rood-witte kleuren van de familie Van Zuylen van Nyevelt van kasteel de Haar. Tegenwoordig is een groot deel van het kasteel ingericht als museum. De Haar, het park, het kasteeldorp en de landerijen zijn beschermd dorpsgezicht.

Utrecht

De omgeving van Haarzuilens, aan het begin van het groene hart van de Randstad, biedt volop mogelijkheden om fietsend, wandelend of op het water de natuur en geschiedenis te beleven. Met de Utrechtse wijk Vleuten-De Meern op enkele kilometers afstand zijn ook alle voorzieningen in de buurt. De binnenstad van Utrecht ligt op 12 kilometer.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar	1875
Ligging	Tegenover Kasteel de Haar
Bereikbaarheid	Haarzuilens heeft met de A2 in de buurt een snelle ontsluiting. Het centrum van Utrecht ligt op 12 kilometer.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	478 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
- externe bergruimte	164 m ²
Inhoud	1866 m ³
Perceeloppervlakte	8.690 m ²
Aantal kamers	2 kamers, waarvan 8 slaapkamers
Aantal badkamers	4
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	• Rijksmonument (nummer 37509). • Dubbele bewoning aanwezig. • Erfpacht Natuurmonumenten € 2.582,02 per jaar.
Unique buying reasons (UBR)	• Schitterende en perfect onderhouden woonboerderij 'Lindehoeve'; • Een authentiek voorhuis en een modern achterhuis. Dubbel te bewonen; • Volledig verbouwd in 2015; • Landelijk en centraal gelegen ten westen van Utrecht; • Tegenover Kasteel de Haar en bij golfclub De Haar (18 holes).

Globale gegevens

Begane grond voorhuis	Hal, toilet, woonkamer, eetkamer, keuken en bijkeuken.
Eerste verdieping voorhuis	Overloop, slaapkamer annex badkamer, drie slaapkamers en badkamer.
Tuin voorhuis	Poort, oprit, gazon, terras en vijver.
Begane grond achterhuis	Entree, hal, toilet, eetkamer, keuken en woonkamer.
Eerste verdieping achterhuis	Overloop, badkamer, drie slaapkamers en slaapkamer annex badkamer.
Tuin achterhuis	Oprit, gazon, houthok, kas, zwembijver, terras, pergola en schuur.



Indeling voorhuis

Begane grond

Hal

Het natuurlijke karakter van de marmeren vloer zorgt voor een warm welkom. In de hal is een garderobe.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.



Woonkamer

De fraaie marmeren schouw met gashaard brengt sfeer in de woonkamer. Net als de openslaande deuren en hoge ramen met roedeverdeling.







Keuken

De sfeer van weleer ademt door de houten schouw met tegeltableau en de hoge ramen waardoor het licht vrijelijk binnenvalt. Het kookeiland is voorzien van een granito werkblad, vijfspots gasfornuis, afzuigkap, spoelbak en vaatwasser. De kastenwand is uitgerust met een koelkast, oven en magnetron.

Eetkamer

De eetkamer is middels schuifdeuren verbonden met de keuken. De ruimte is voorzien van airconditioning.





Bijkeuken

De boerderij was vroeger in gebruik als kaasmakerij. In het oude kaaswinkeltje is nu de bijkeuken gesitueerd. Het vrijstaande keukenblok is uitgerust met een spoelbak met warm en koud water. Er zijn meerdere vaste kasten, waaronder een kast met cv-ketel (Intergas HR Eco, 2023) en de meterkast.



Verdieping

Overloop

Met vaste kast.

Vier slaapkamers

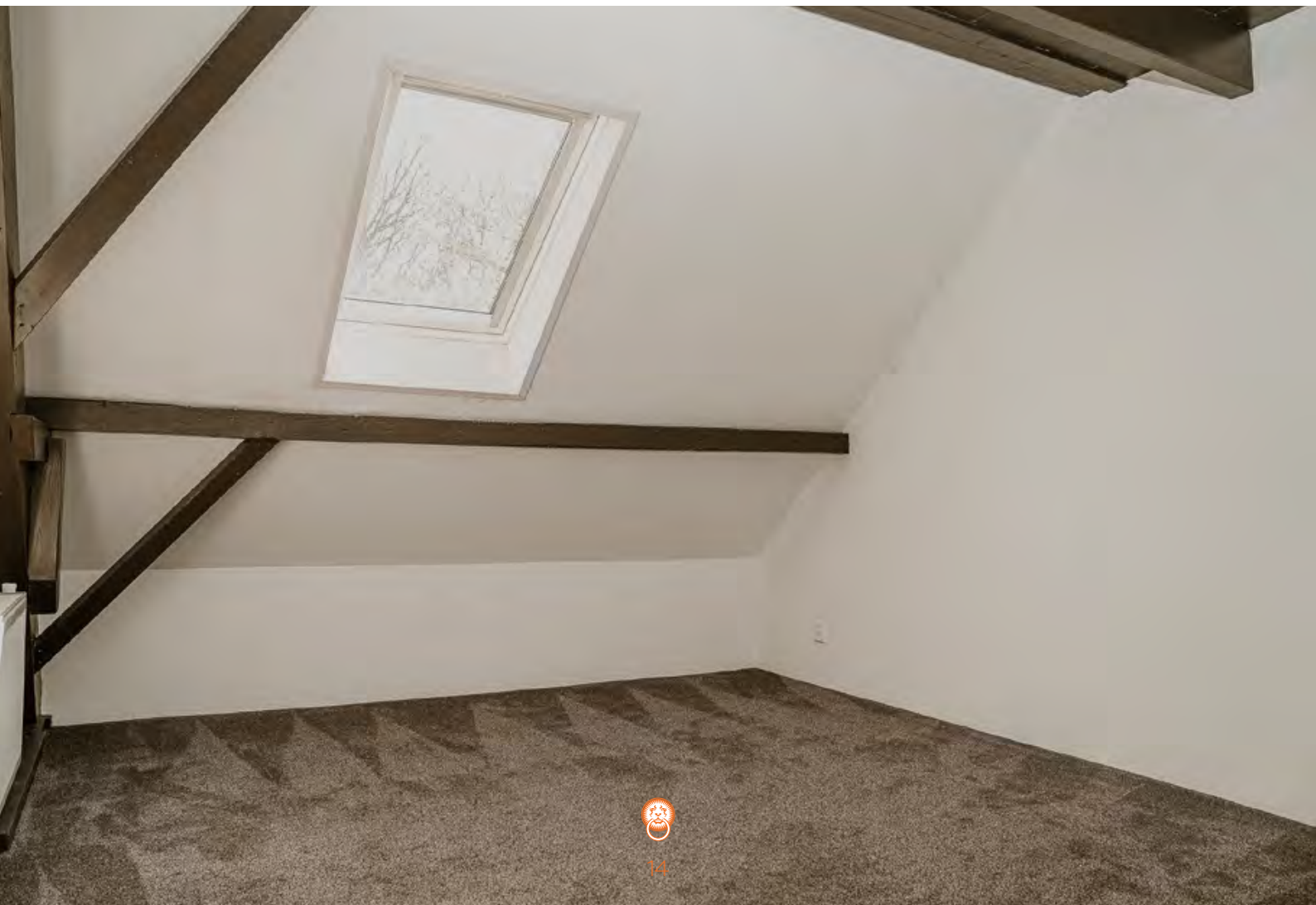
De masterbedroom aan de voorzijde van het voorhuis heeft een nokhoogte van 4,83 meter en een airco. Deze slaapkamer is voorzien van een half open inloopkast en een aangrenzende badkamer. De overige drie slaapkamers zijn entresol en hebben een dakraam en airco.

Twee badkamers

De badkamer annex de masterbedroom heeft een bad op pootjes, inloopdouche en twee wastafels. De tweede badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet.









Indeling achterhuis

Begane grond

Entree

Riante, lichte entree. Een robuuste houten deur vangt alle blikken en sluit naadloos aan bij het strakke design van diverse wandkasten. Zo zijn de garderobe, wasruimte met witgoedaansluitingen, WTW-installatie en meterkast stijlvol in het interieur verweven.

Hal

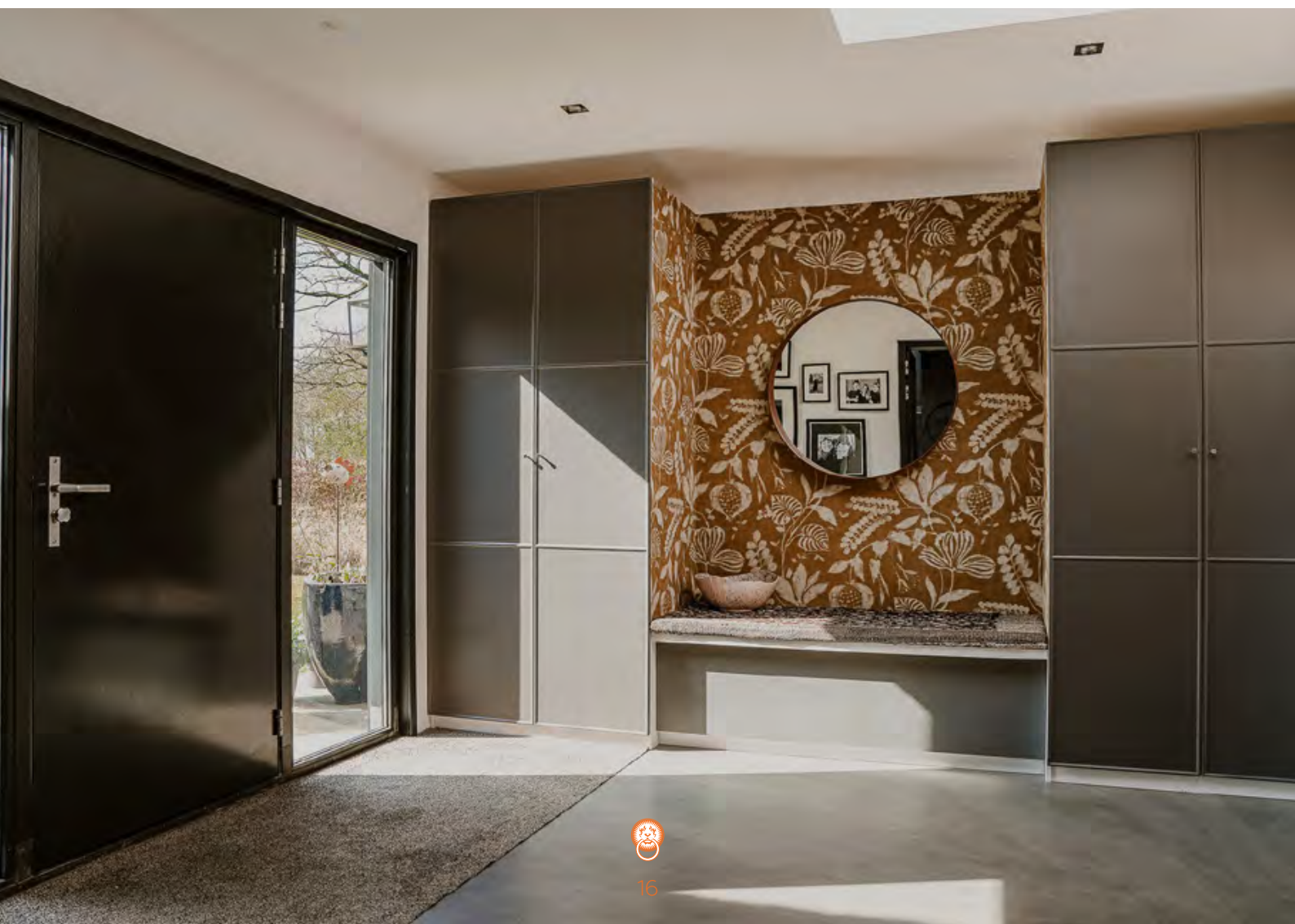
De fraaie, houten trap onderstreept de open structuur van de hal die leidt naar meerdere vertrekken.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Vaste kast

Met cv-ketel (Remeha Calenta, 2018) en unit vloerverwarming.











Eetkamer

De zichtbare gebinten en ramen zijn volledig in harmonie en creëren een intieme sfeer. De openslaande deuren in de glazen wand geven via de hal toegang tot de tegenoverliggende keuken. De gashaard heeft een directe verbinding met de woonkamer. Kortom een uniek vertrek met de huiselijke geborgenheid van de boerderij van weleer.



Keuken

Een open invitatie om heerlijk te koken. Ook in de keuken zorgen de openslaande deuren naar de hal en tegenoverliggende eetkamer voor een bijzonder accent. Het kookeiland is voorzien van een natuurstenen werkblad, zes pits gasfornuis met brede oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, spoelbak en Quooker. De wandopstelling heeft een combi-oven.







Woonkamer

Acht hoge ramen tot aan de grond en openslaande deuren naar de tuin. In deze living geniet u van het buitenleven. De zichtbare gebinten en de fraaie kastenwand dragen bij aan de open sfeer en natuurlijke rust die door het vertrek ademt. De gashaard staat in directe verbinding met de eetkamer.







Verdieping

Overloop

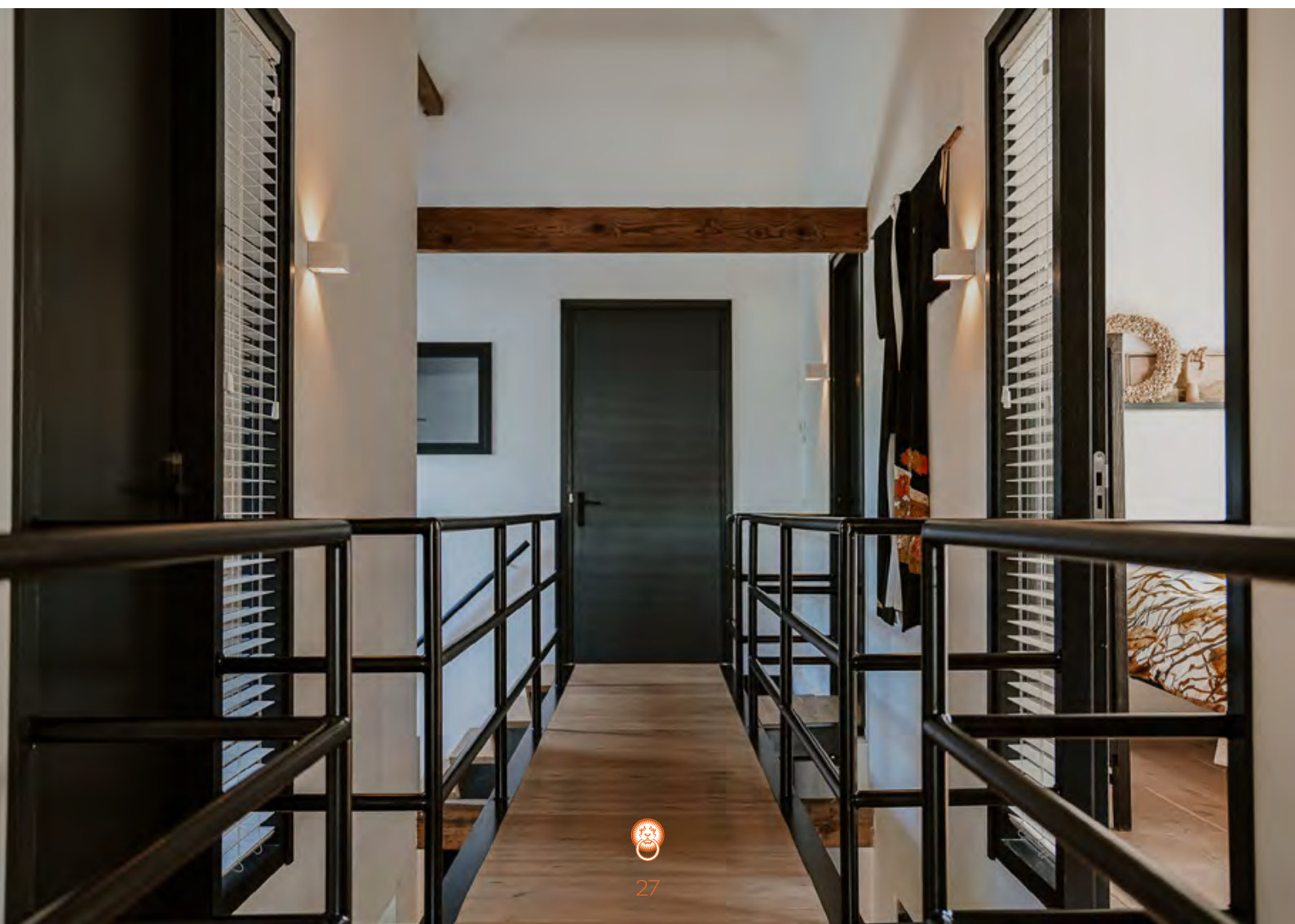
De vide en de open stalen vloerconstructie bieden een buitengewone doorkijk naar de hal.

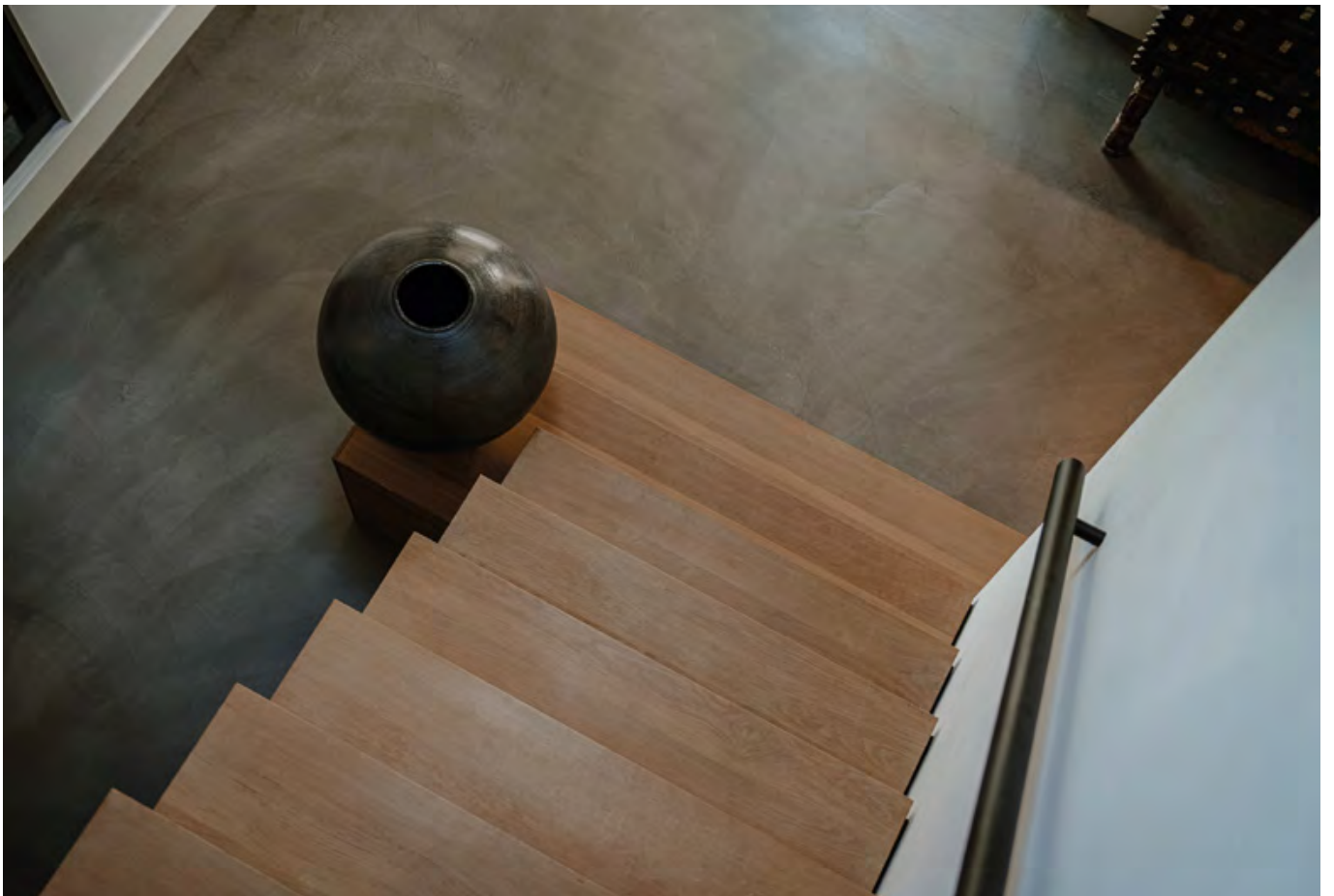
Vier slaapkamers

De masterbedroom aan de achterzijde heeft een eigen badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een of twee dakramen. De zichtbare gebinten maken de slaapkamers uniek en sfeervol.

Twee badkamers

De badkamer van de masterbedroom heeft een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met twee wastafels en een toilet. De tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

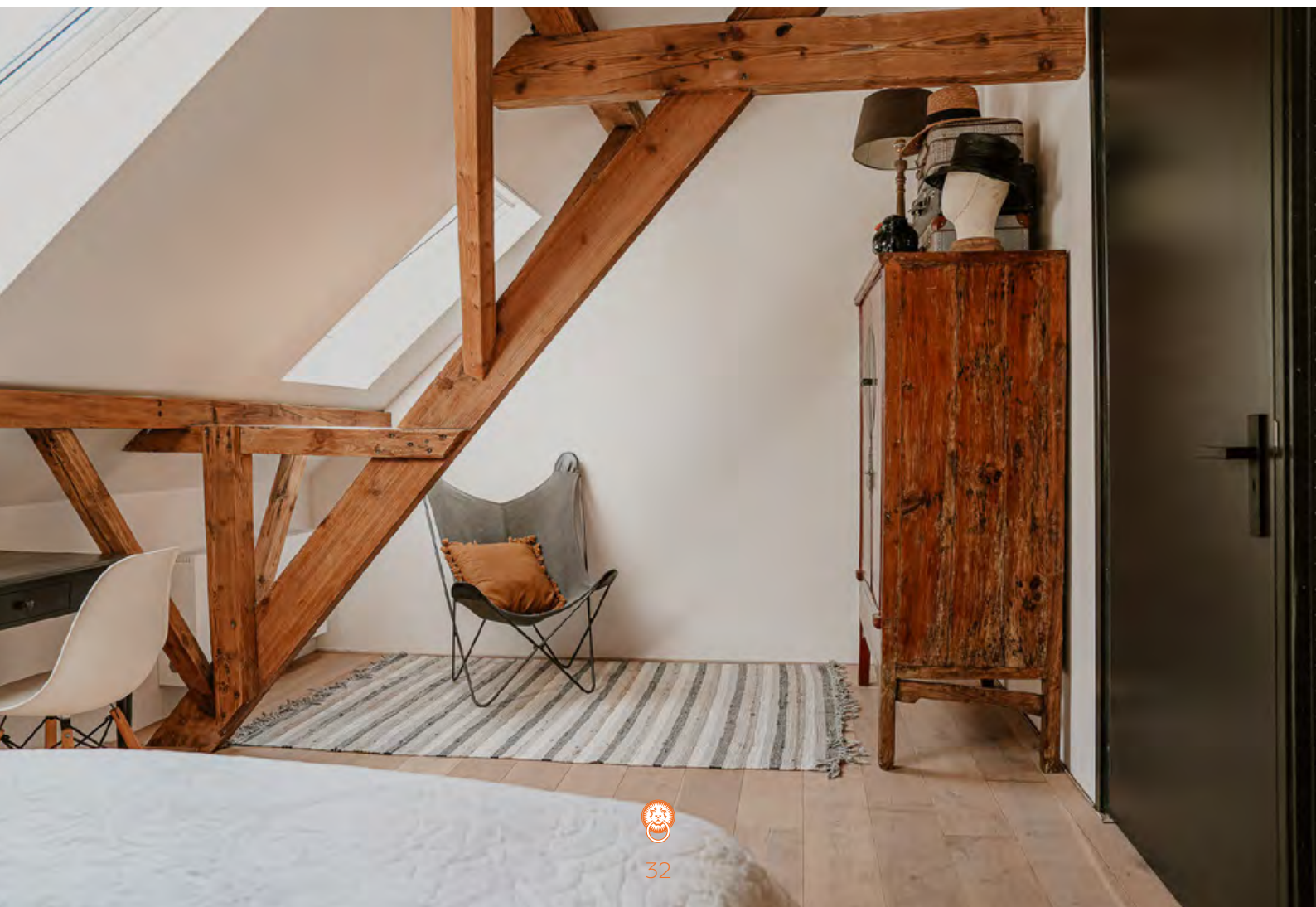




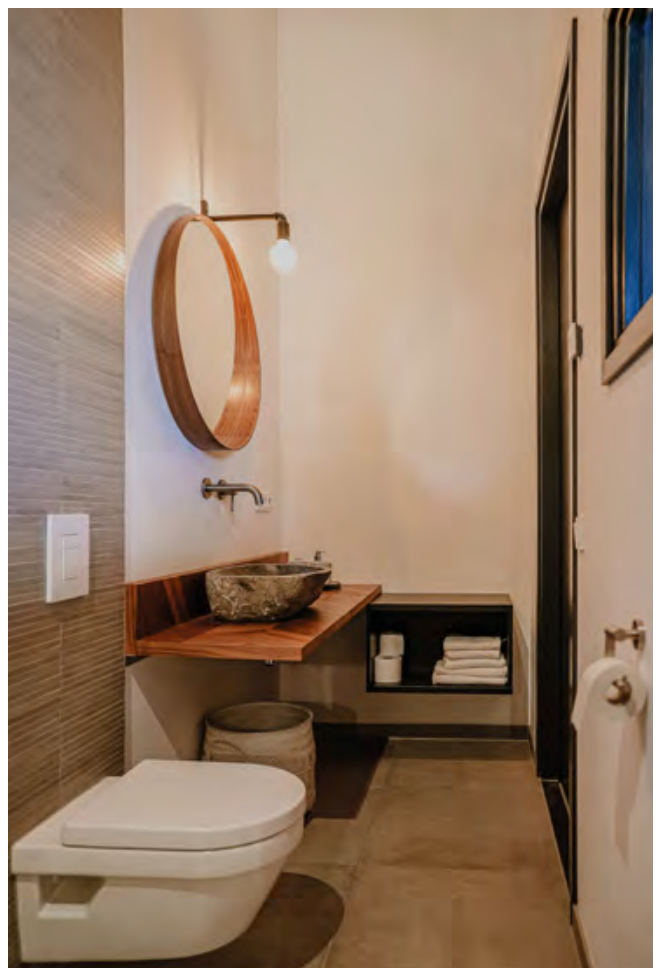












Buiten

Oprit voorhuis

De oprit met poort is omgeven door leilinden. De toegang is gesitueerd aan de Bochtdijk.

Tuin

Als een groen tapijt strekt het gazon in de voortuin zich uit. De vijver in de zijtuin is zo glad als een spiegel. Het terras ligt op het westen.

Oprit achterhuis

De oprit is gesitueerd aan de Rijndijk.

Tuin

Een L-vormig weiland waar de herten regelmatig dartelen

omringt de tuin. De zwembijver met pergola steekt prachtig af tegen het gazon. Na het zwemmen stapt u onder de buitendouche om vervolgens lekker te ontspannen op het terras. Of wellicht gaat u nog even naar de kas om een verse versnapering te plukken.

Bijgebouwen

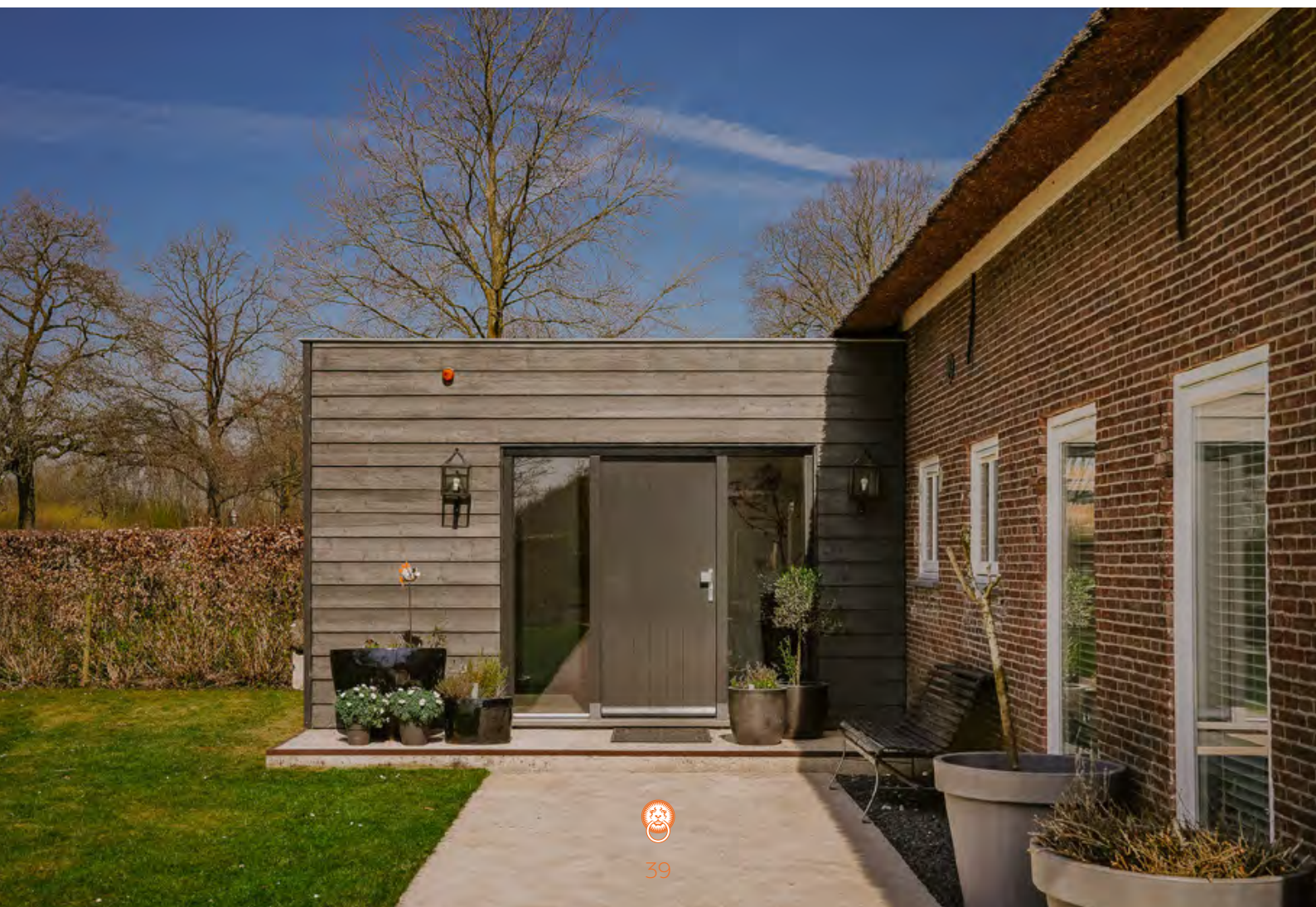
Grote vrijstaande schuur van 164 m² met diverse ruimtes en zolder. Er is een mogelijkheid om een extra bijgebouw te plaatsen. Bijvoorbeeld een carport voor meerdere auto's in combinatie met een berging/atelier (117 m²) met plaats voor 28 zonnepanelen.







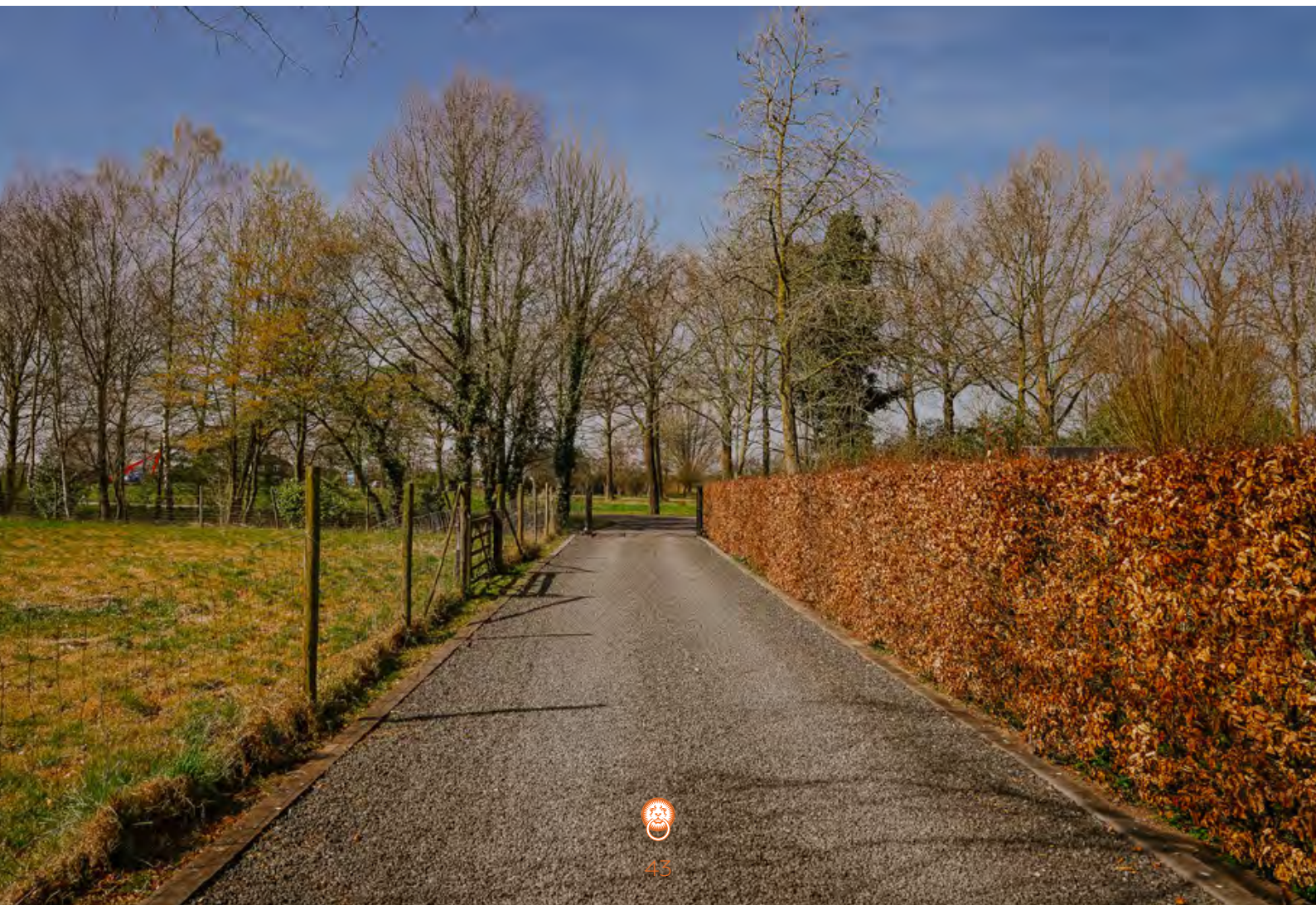












Bewoners vertellen

De huidige eigenaar is in 1960 geboren in zijn ouderlijk huis. Deze boerderij is in 1875 gebouwd door zijn opa en daarna door zijn ouders voortgezet. In 2006 is de boerderij overgegaan naar de derde generatie.

Wij hebben, na een grondige verbouwing, eerst met ons gezin aan de voorkant gewoond. Na een nieuwe verbouwing zijn we verhuisd naar de achterkant. Wij kijken met veel plezier terug naar beide periodes. Naast het moderniseren van de boerderij is ook de tuin in een aantal fases vernieuwd.

De woning is centraal gelegen en goed bereikbaar met OV en auto (10 minuten met de trein naar Utrecht en 20 minuten naar Amsterdam). Er is hier alle vrijheid voor feestjes, een heerlijke zwembijver en verschillende terrassen in de zon. Er zijn diverse aansluitingen op wandelgebieden in de buurt (parkbos aan de overkant, Kasteeltuin, Golfbaan, Wielreveld en geitenboerderij).



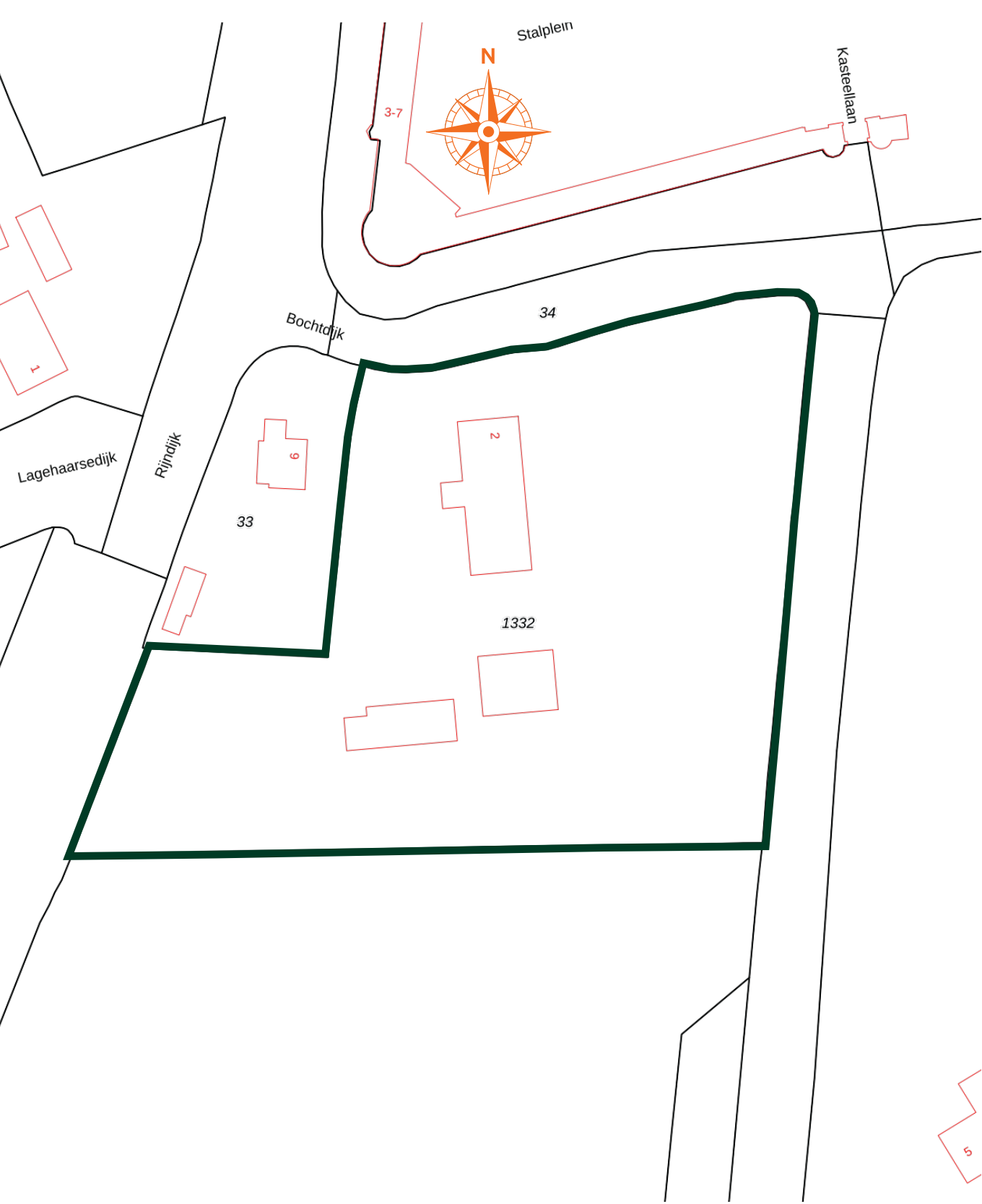
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, op de verdieping van hout. De begane grondvloer in het voorhuis is voorzien van Frans eiken visgraat, de begane grondvloer in het achterhuis heeft een gietvloer.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden. De achtergevel is gepleisterd.
Kap	Het zadeldak is gedekt met riet (schroefdak, 2015).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met HR++-glas. Het voorhuis heeft de kenmerkende rood-witte luiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels twee cv-ketels (voorhuis Intergas HR Eco 2023 en achterhuis Intergas XTreme36 2025). De begane grond van het achterhuis en de badkamers van het voorhuis zijn voorzien van vloerverwarming. De slaapkamers hebben lage temperatuur radiatoren. Het achterhuis heeft een WTW-installatie. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd (vloer-, gevel- en dakisolatie).
Energielabel	C (met zonnepanelen energielabel A)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1875 gebouwd, en in 2006-2008 (voorhuis) en 2017-2018 (achterhuis) volledig verbouwd, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel (twee aansluitingen).



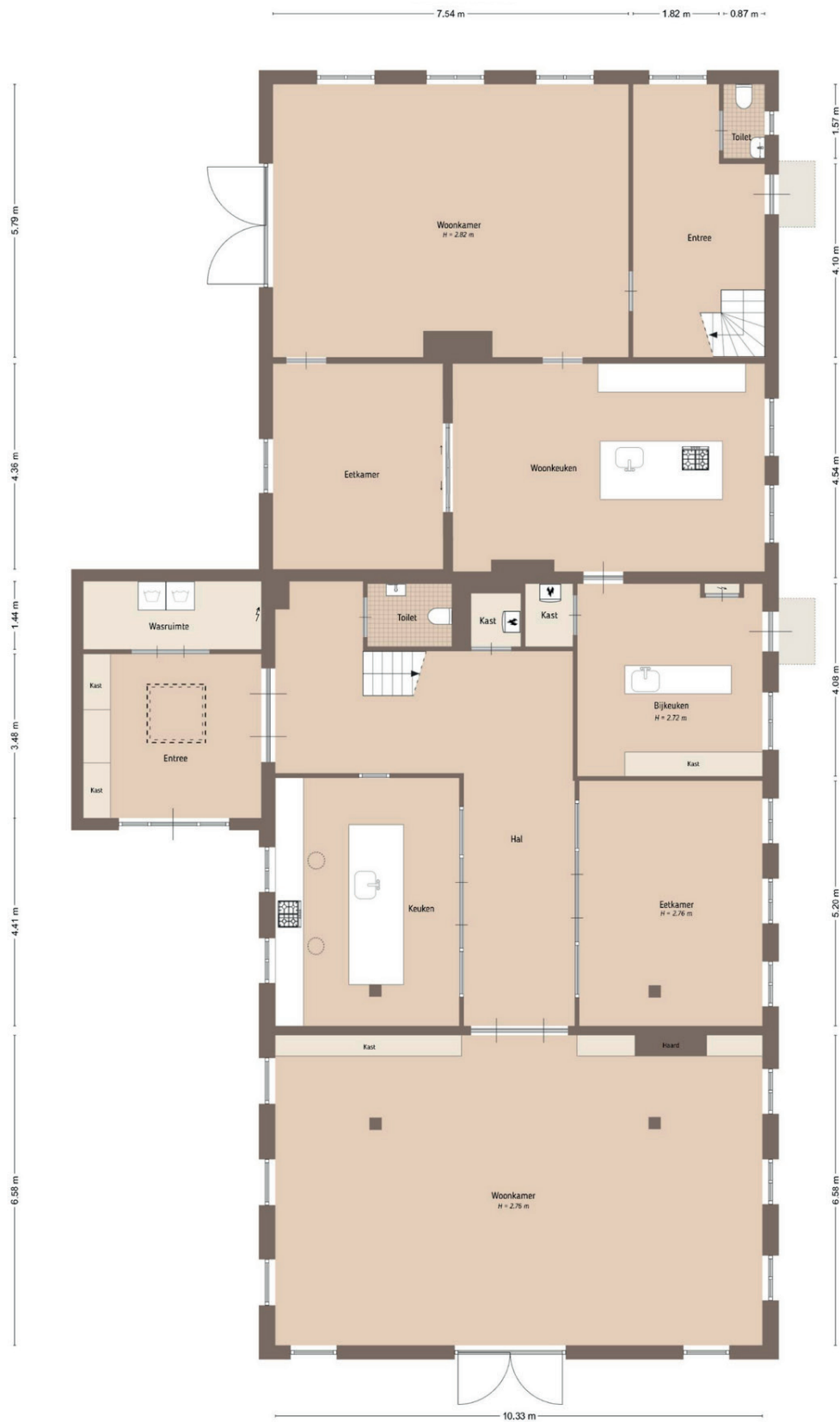
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie E, nummer 1332, groot 8.690 m².



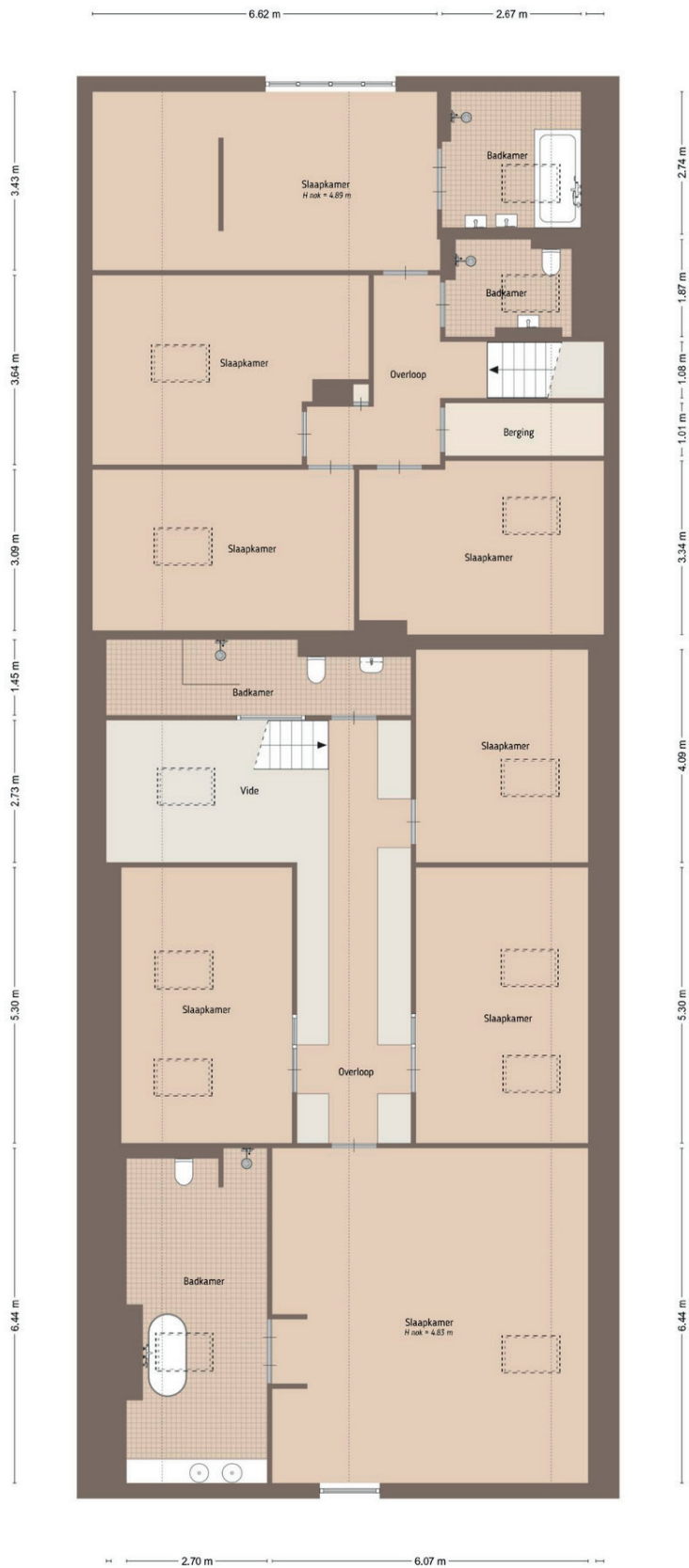
Plattegronden

Begane grond



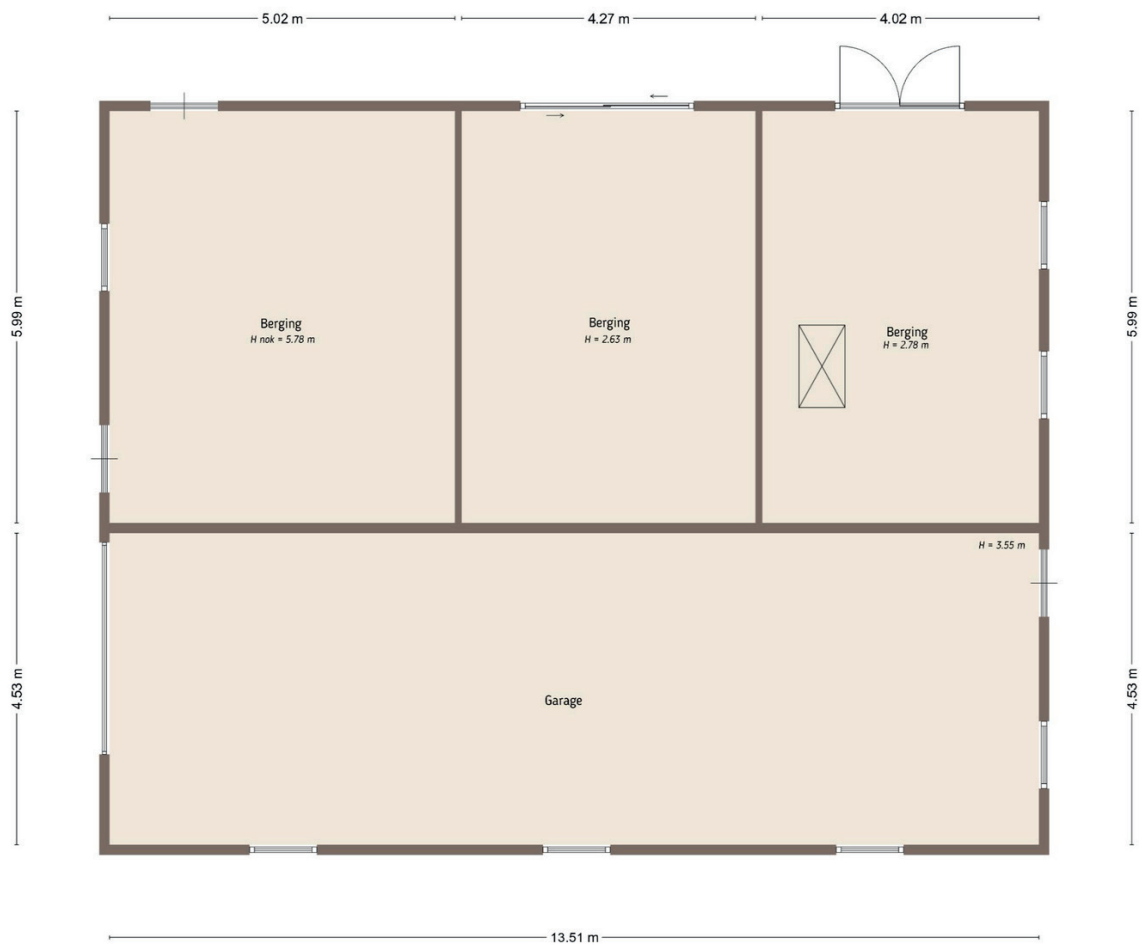
Plattegronden

Eerste verdieping



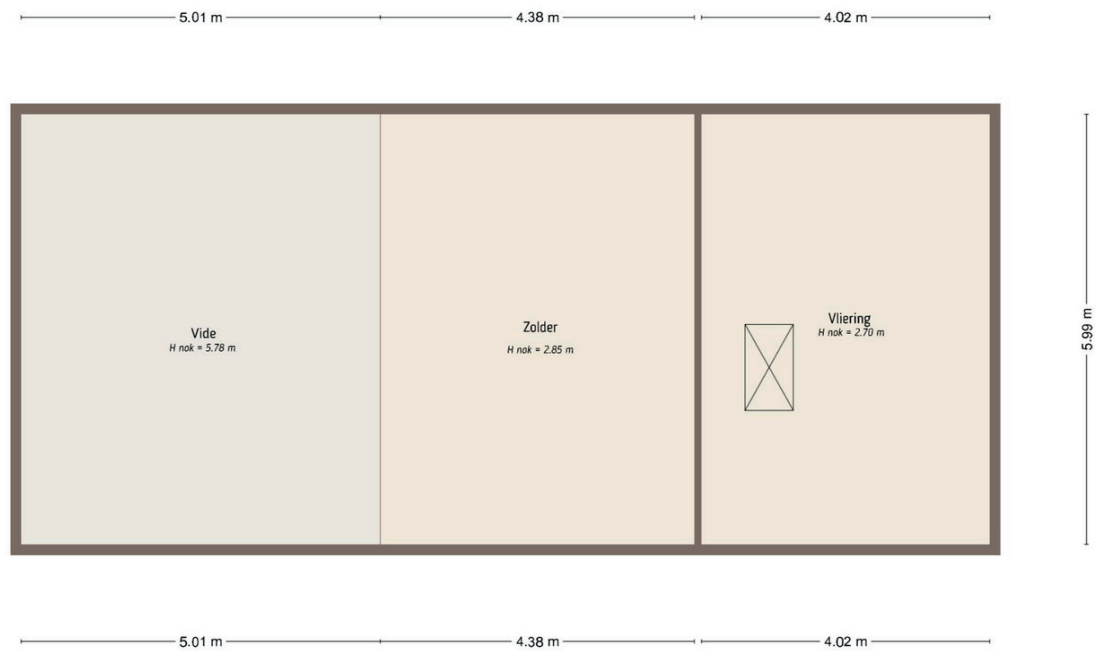
Plattegronden

Berging



Plattegronden

Berging vliering



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

NVM Register Makelaar
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Utrecht, tel. 14 030, www.utrecht.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01